

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 – INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta do Documento de Formalização de Demanda – 24.08.01.130-01

O Programa de Aquisição de Alimentos – PAA, é uma iniciativa do Governo Federal em parceria com os estados e municípios, visando promover a agricultura familiar e garantir o acesso a alimentos de qualidade para a população em situação de vulnerabilidade. O programa compra alimentos diretamente dos agricultores, cooperativas e associações, e os distribui em escolas, hospitais, e equipamentos públicos.

2 - IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Locação de imóvel comercial para funcionamento provisório da central de recebimento e distribuição de alimentos do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA).

3 – DESCRIÇÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso I, Lei nº 14.133/2021)

Inicialmente informamos que a Secretaria de Agricultura não possui espaço próprio que possa atender às necessidades específicas.

Identifica-se vantajosa a contratação de locação de imóvel com a localização central, coberto e segura para acomodar os produtos da agricultura familiar, visto que o imóvel oferece condições adequadas, tais como: uma área suficiente para o armazenamento, estrutura de segurança, além de fácil acesso para os agricultores.

Estima-se, para o futuro contrato, prazo de vigência de 12 (doze) meses, conforme artigo 105 e 107 da Lei 14.133/2021, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese de descumprimento dos requisitos do imóvel.

4 – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (Art.18, §1º, Inciso II, Lei nº 14.133/2021)

A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

Itens	Descrição
DFD.24.08.01.130-01	LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE DEPÓSITO DE IMÓVEL COMERCIAL EXCLUSIVAMENTE AO FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA CENTRAL DE RECEBIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS - PAA

A locação do imóvel para uso exclusivo do depósito provisório da central de recebimento e distribuição de alimentos- PAA, está devidamente prevista no PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL do município

de Icó-CE para o ano de 2025. Esta previsão abrange todos os aspectos relacionados à contratação, desde a definição das especificações técnicas até alocação orçamentária.

5 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso III, Lei nº 14.133/2021)

5.1 Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

Locação do imóvel situado na Rua São José, nº 1350, Bairro Centro, Icó-CE, encravada em terreno que mede **67,50m²**, limita-se ao nascente (frente) com o alinhamento da Rua São José, ao poente (fundo), com lote de nº 02, ao norte, ao norte com terreno pertencente ao cabana clube, a ao sul com os lotes de nrs. 03,04,05, medindo-se na linha de (frente) 4,50 quatro metros e meio e na linha de (fundo) 15,00 quinze metros, formando uma área total de **67,50m²**.

MARIA LIDIA DUARTE LIMA, brasileira, casada, residente e domiciliado na Av. Nogueira Acioly, S/N, Bairro Centro, inscrito no CPF sob nº: **251.741.088-71** e RG: **2006099049910** é a atual proprietária e locadora do imóvel.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, conforme artigo 105 e 107 da Lei 14.133/2021.

5.2 Sustentabilidade:

Obedecer as práticas de sustentabilidade, bem como todos os preceitos da Lei nº 9795 de abril de 1999 seguindo os critérios e práticas de sustentabilidade.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE BENS E SERVIÇOS (Art. 18, §1º, Inciso IV, Lei nº 14.133/2021)

Item	Descrição	Unidade	Qtde.	Justificativa
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL PARA FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DA CENTRAL DE RECEBIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS DO PROGRAMA DE AQUISIÇÃO DE ALIMENTOS - PAA	Mês	12	O contrato de locação do imóvel terá vigência de 12 meses conforme preceitua a legislação, o DFD estima as quantidades pelo número de meses, desta forma faz-se necessária a quantidade de 12 para atender as demandas da SECRETARIA DE AGRICULTURA

7 - LEVANTAMENTO DE MERCADO - (Art. 18, §1º, Inciso V, Lei nº 14.133/2021)

7.1 O Imóvel referido possui o valor de locação mensal de **R\$ 1.215,00 (MIL DUZENTOS E QUINZE REAIS)**, valor aceito pelo Ordenador de despesas.

7.1.1 Buscas foram realizadas no que toca às contratações dos serviços em questão no âmbito de outros Órgãos da Administração Pública, com a finalidade de propor maneiras adequadas que estejam a dar

atenção aos requisitos, critérios e demandas abordadas na presente pesquisa.

7.1.2 Para tanto, conforme quadro a seguir, observa-se que vários órgãos adotam a estratégia de contratação direta de locação de imóvel por meio de INEXIGIBILIDADE de licitação:

ORGÃO	SOLUÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	CONTRATO	LOCADOR	VALOR TOTAL
SEDUC	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Proc.22001.087637/2024-19	Nº636/2024 VIGÊNCIA.ATÉ 27.12.2025	PROVINCIA SÃO FRANCISCO DAS CHAGAS DO CEARÁ E PIA UÍ	VALOR 43.000,00 (MENSAL)

7.1.3 Consultando a necessidade da SECRETARIA DE AGRICULTURA por um imóvel para encontrar o local desejado, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:

Locador	CPF	Cidade	UF
MARIA LIDIA DUARTE LIMA	251.741.088-71	ICÓ	CEARÁ

8 - ESTIMATIVA DE PREÇOS (Art. 18, §1º, Inciso VI, Lei nº 14.133/2021)

O valor estimado para a contratação, constante do PCA de 2025 publicado (conforme DFD's), é de **R\$ 14.580,00 (QUATORZE MIL QUINHENTOS E OITENTA E DOIS REAIS)**.

Para o cálculo do valor anual da contratação, utilizou-se como base o atual valor mensal a ser pago ao Locador, de **R\$ 1.215,00 (MIL DUZENTOS E QUINZE REAIS)**, acrescido de eventual correção, estimada, à época da elaboração do PCA 2025, em 5%, podendo sofrer variação imobiliária anual.

Considerando o prazo de vigência de **12 (doze) meses**, a estimativa do valor total do contrato fica em **R\$ 14.580,00 (QUATORZE MIL QUINHENTOS E OITENTA REAIS)**.

A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

9 - ANÁLISE DE SOLUÇÕES POSSÍVEIS



Destaca-se o interesse da SECRETARIA DE AGRICULTURA na locação do depósito para funcionamento da central de recebimento e distribuição, sob novo termo contratual, haja vista a unificação em um único prédio facilitando o armazenamento e logística do público alvo.

A localização do imóvel e suas características de instalações específicas tornam necessária e condicionam sua escolha, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação.

Ademais, fica assegurada a SECRETARIA DE AGRICULTURA a possibilidade de rescisão antecipada do Contrato de Locação por ocasião da aquisição de sede própria que atenda a necessidade ou por fato superveniente que torne o contrato inconveniente para a administração municipal.

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, Inciso VII, Lei nº 14.133/2021)

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

11 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (Art. 18, §1º, Inciso VIII, Lei 14.133/2021)

Para decidir se a contratação deve ser parcelada ou realizada em única etapa é necessário analisar diversos fatores que influenciem a eficiência, economicidade e viabilidade do processo. Sendo assim, observa-se que o parcelamento do objeto da contratação não se revela viável nem economicamente vantajoso.

Com efeito, a hipótese em tela é de locação de imóvel único, para funcionamento provisório da central de recebimento e distribuição de alimentos, cujo fracionamento representaria gasto de tempo, de recursos e de esforços, que não se justificam.

12 - RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, Lei 14.133/2021)

A contratação da locação do imóvel capaz de abrigar a central de recebimento e distribuição de alimentos - PAA, traz resultados benéficos para a administração pública municipal.

Desse modo, e visando proporcionar benefícios à administração pública e à comunidade, descrevemos os principais resultados esperados:

- **Gestão otimizada:** A disponibilidade de um espaço adequado de armazenamento.
- **Ambiente seguro:** O imóvel locado proporcionará um ambiente seguro.
- **Conservação de bens:** A estrutura de segurança e as condições adequadas de armazenamento.
- **Melhoria do Serviço Público:** A eficiência e a segurança proporcionadas pela locação do imóvel resultarão em serviço público de maior qualidade beneficiando os cidadãos do Município de Icó-CE.

13 - CARACTERIZAÇÃO DE SERVIÇOS OU FORNECIMENTOS CONTÍNUOS

A locação do imóvel caracteriza-se pela forma continuada, que visa a atender à necessidade da Administração por mais de um exercício financeiro, assegurando a prestação do serviço sem solução de continuidade da missão institucional.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X)

Para garantir a execução adequada do projeto de locação do imóvel, a administração pública deve adotar uma série de providências. Abaixo estão descritas as principais ações que devem ser tomadas:

1. Planejamento e Orçamento;

- Alocação de Recursos: Assegurar a alocação de recursos financeiros no orçamento anual para locação do imóvel e as despesas relacionadas (manutenção, segurança, etc).

2. Procedimento de Licitação;

- Conformidades com a Lei 14.133/2021; Garantir que o processo de contratação siga todas as diretrizes e requisitos estabelecidos pela nova lei de licitações e contratações.

3. Seleção e Contratação

- Avaliação de Propostas; Formar uma comissão para avaliar as propostas recebidas, assegurando transparência e imparcialidade na seleção do imóvel.

4. Adequação do Imóvel

- Infraestrutura; Implementar as melhorias e adaptações necessárias no imóvel locado, conforme os requisitos definidos (iluminação, vigilância).

5. Segurança e Manutenção

- Contratação de serviços; Contratar empresas especializadas para segurança, manutenção, limpeza e alarmes.

6. Treinamento e Capacitação

- Sustentabilidade Ambiental; Instruir os funcionários sobre práticas sustentáveis e procedimentos para minimizar impactos ambientais.

7. Comunicação e Transparência

- Divulgação; Informar a comunidade e as partes interessadas sobre o novo imóvel comercial da central de recebimento e distribuição de alimentos - PAA, assim disponibilizando informações sobre resultados positivos para a administração pública.

8. Monitoramento e Avaliação

- Avaliação de Desempenho; Conduzir avaliações periódicas para identificar possíveis melhorias e assegurar a eficácia da solução adotada.

Adotando essas providências, a Administração Pública de Icó-CE estará preparada para implementar o projeto de locação do imóvel de forma eficiente e responsável, garantindo os benefícios pretendidos pela SECRETARIA DE AGRICULTURA e para a população do município.

15. INDICAÇÃO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES
(Art. 18, §1º, Inciso XI)

Para garantir o sucesso da locação do imóvel da central de recebimento e distribuição de alimentos de Icó-CE, é essencial considerar outras contratações que possam estar correlatas ou interdependentes com este projeto. Essas contratações correlatas e/ou interdependentes são fundamentais para assegurar que a locação do imóvel provisório para funcionamento da



CENTRAL DE RECEBIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS sejam realizadas de maneira eficiente, segura e em conformidade com as normas legais. A integração dessas contratações no planejamento geral do projeto contribuirá para o sucesso e a sustentabilidade da solução proposta.

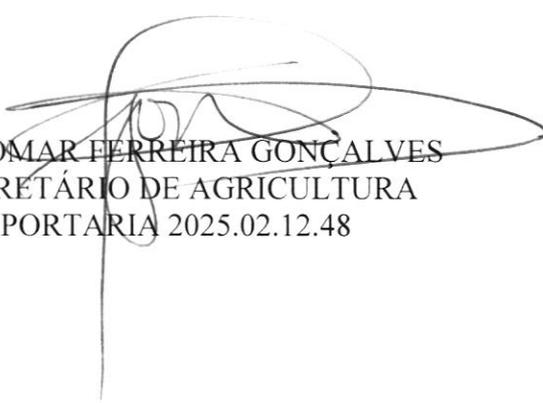
16 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, Inciso XII)

Não foram identificados possíveis impactos ambientais.

17 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso XIII)

17.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, após a conclusão dos estudos técnicos preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida.

Icó, 10 de fevereiro 2025


GILDOMAR FERREIRA GONÇALVES
SECRETÁRIO DE AGRICULTURA
PORTARIA 2025.02.12.48